

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक:- एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१

मंत्रालय, मुंबई:-४०० ०३२.

दिनांक :- ९ जुलै १९९९

- पहा:- १. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक:एलसीएस १०८३/१८८२/सीआर २२२/जी-४, दिनांक १२.५.१९८३
२. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक क्र. एलसीएस १०८५/८४५/सीआर ६९६/ग-४, दिनांक २७.१०.१९८६.
३. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस २६८३/११८०/सीआर-६८४/ग-४, दिनांक ५.३.१९८७
४. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्रमांक एलसीएस १०८७/सीआर १३८४/ग-४, दिनांक २४.७.१९८७.
५. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र. एलसीएस १०९२/प्र.क्र. ८६/ज-१, दिनांक ३०.६.१९९२.
६. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्रमांक एलसीएस १०९२/प्र.क्र. १७५/ज-१, दिनांक १८.१२.१९९२.
७. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग, क्र.एलसीएस १०९६/प्र.क्र. १६/९६/ज-१, दिनांक ६.१२.१९९६.

शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४० तथा महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीचे वितरण) नियम १९७१ मधील तरतूदीनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमिनी मंजूर करण्यात येतात. या तरतूदींना पुरक धोरण शासनाने वर उल्लेख केलेल्या शासन आदेशान्वये वेळोवेळी निश्चित केलेले आहे. त्या आदेशातील काही अटी व शर्ती आता कालबाह्य झालेल्या असून त्यात बदल/सुधारणा करणे अपरिहार्य झालेले आहे. सध्याचे धोरण जवळजवळ १५-१६ वर्षांपूर्वीचे असल्याने त्यात बदल/सुधारणा करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता. याबाबत शासनाने आता असा निर्णय घेतला आहे की, वर नमूद केलेल्या आदेशांचे अधिक्रमण करून महाराष्ट्र राज्यात सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन मंजूर करण्याविषयीचे सुधारीत धोरण पुढीलप्रमाणे असावे.

२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना घरासाठी जमीन मंजूर करताना सदस्यांच्या कुटूंबाचे 'एकूण मासिक उत्पन्न' व सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे (जिचा यापुढे 'संस्था' असा उल्लेख करण्यात आला आहे) 'कार्यक्षेत्र' या संज्ञाची पुढीलप्रमाणे व्याख्या देण्यात येत आहे.

कुटूंबाचे एकूण मासिक उत्पन्न म्हणजे व्यक्तीस सर्व मार्गांनी मिळणारे मासिक उत्पन्न व त्यात त्याच्या पत्नीच्या वा तिच्या पतीच्या उत्पन्नाचा समावेश होतो. कोणत्याही संस्थेचे कार्यक्षेत्र म्हणजे ती संस्था ज्या शहरात असेल ते शहर म्हणजे खेडे किंवा नगरपालिका किंवा महानगरपालिकेचे नागरी क्षेत्र.

३. खाली उल्लेख केलेल्या विविध उत्पन्न गटातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्यांच्या उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची / भुईभाड्याची किंमत खालीलप्रमाणे राहिल.

अ. क्र.	अनुज्ञेय चटईक्षेत्र	शासकीय कर्मचारी नसलेल्या लाभार्थी करिता उत्पन्नाची मर्यादा	शासकीय कर्मचा-यांचा गट (५ व्या वेतन आयोगाप्रमाणे)	कब्जेहक्काची किंमत ज्यावर्षी जमीन प्रदान केली त्यावर्षीच्या दि. १ जानेवारीच्या बाजारकिंमतीच्या	भाडेपट्ट्याने देण्याची असल्यास
१.	२.	३.	४.	५.	६.
१.	३०० चौ.फूट	रु. ५,०००/- पर्यंत	ड	५ टक्के	रकान क्रमांक ५ प्रमाणे कब्जेहक्काच्या सवलतीच्या किंमतीवर त्यावर्षी अनुज्ञेय भुईभाड्याच्या दराप्रमाणे.
२	४५० चौफूट	रु ५००१ ते ७५००/-	क	१० टक्के	वरीलप्रमाणे
३.	६५० चौ.फूट	रु. ७५०१ ते १२५००/-	ब	१५ टक्के	वरीलप्रमाणे
४.	१०७६ चौफूट	अनुज्ञेय नाही	अ	२० टक्के	वरीलप्रमाणे

(अ) जिल्हा परिषदेचे कर्मचारी, सार्वजनिक क्षेत्रातील महामंडळांचे कर्मचारी यांचेकरिता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची / भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील रकाना क्र. ४ प्रमाणे राहिल.

ब) महाराष्ट्र राज्यातील संसद व राज्य विधानमंडळ सदस्य व मुंबई महानगरपालिकेचे विद्यमान सदस्य, यांचेकरिता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची/भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील अ.क्र. ४ प्रमाणे राहिल. तसेच जिल्हा परिषद, नगरपालिका व नगरपरिषद यांचे सदस्य यांचेकरिता उत्पन्नाची मर्यादा व त्याप्रमाणे सदनिकेचे अनुज्ञेय चटईक्षेत्र व आकारावयाची कब्जेहक्काची /भाडेपट्ट्याची किंमत वरील तक्त्यातील अ.क्र. १ ते ३ प्रमाणे राहिल.

क) विविध उत्पन्न गटातील सदस्यांना परस्परात मिसळू द्यावे. विविध सदस्य ज्या उत्पन्न गटातील असतील त्या प्रवर्गानुसार . संस्था प्रमाणशीर सवलतीचे भोगवटामुल्य/भुईभाडे देईल. तथापि, अशा सदस्यांसाठी असलेले चटईक्षेत्रासंबंधीचे निर्बंध हे सदस्यांच्या उत्पन्न गटाच्या प्रवर्गानुसार त्यास स्वतंत्रपणे लागू होतील.

ड) मुंबई शहर जिल्ह्यामध्ये शासकीय जमिनी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना केवळ भाडेपट्टीने दिल्या जातात. त्या आता कब्जेहक्काने देण्याबाबतचा विकल्प अनुज्ञेय असेल व त्यासाठी वरील विहित दरानुसार कब्जेहक्काची किंमत आकारण्यात यावी.

४. वरीलप्रमाणे भोगवटामुल्य/भुईभाडे भरून सरकारी जमिनीची मागणी करणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्यांची पात्रता जोडपत्र 'अ' मध्ये विहित केलेल्या अर्हताकारी शर्तीच्या अनुषंगाने तपासण्यात यावी व त्यानुसार जे पात्र ठरतील त्यांना मान्यता देण्यात यावी. तसेच संस्थेस जमीन मंजूर करताना जोडपत्र 'ब' मधील अटी लागू करण्यात याव्यात.

५. मागासवर्गातील व्यक्तींनी स्थापन केलेल्या गृहनिर्माण संस्थांना मागासवर्ग सहकारी गृहनिर्माण योजनेखालील पी.डब्ल्यू.आर.-२१९ योजने अंतर्गत काही विवक्षित शर्तीच्या अधीनतेने शासकीय जमिनी फुकट देण्यात येतात. या शासन निर्णयाखाली काढलेले आदेश हे मागासवर्ग सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना उक्त योजनेखाली दिलेल्या जमिनींना लागू होत नाहीत.

६. नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा मुख्य प्रवर्तक शासकीय जमिनीसाठी अर्ज करतो तेव्हा सदर अर्जासोबत संस्थेला पाहिजे असलेल्या जमिनीची माहिती जमिनीच्या तपशिलासह उदा. नगर भूमापन क्रमांक, सीटी सर्व्हे क्रमांक, क्षेत्र, ठिकाण दर्शविणारा १:४००० या प्रमाणातील नकाशा, प्रॉपर्टी कार्ड, ७/१२ चा उतारा, सभासदांची यादी (नोकरीचा व राहण्याचा पत्ता, मासिक उत्पन्न, महाराष्ट्रातील वास्तव्य, सभासद मागासवर्गीय आहे काय, इ. माहितीसह) सादर करणे आवश्यक राहिल.

७. नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने नोंदणी प्राधिकरणाला शासनाने त्या संस्थेस जमीन मंजूर केलेल्या आदेशाची प्रत सादर केली तर तसेच शासकीय परिपत्रक कृषि व सहकार विभाग क्र. सीएसएच १०७९/२५८३१/१४ क, दिनांक २ मे, १९८० अन्वये विहित केलेल्या आवश्यक बाबींची पूर्तता केली असल्यास महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणी करण्यात यावी. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या कारभाराचे व्यवस्थापन महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, व त्याखाली तयार केलेले नियम व त्यांनी स्विकारलेले उपविधी यांच्या उपबंधानुसार तसेच जमीन देण्यासंबंधीच्या आदेशात शासनाने विहित केलेल्या अटी/शर्तीवर होणे आवश्यक व बंधनकारक आहे. तसेच

जिल्हाधिका-यांनी संस्थांना मंजूर केलेल्या जमिनीचो ताबा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणी झाल्यानंतरच देण्यात यावा.

८. ५ लाखापेक्षा कमी लोकसंख्या असलेल्या ठिकाणी बहुमजली इमारती बांधण्याचे बंधन असू नये. म्हणजेच 'रो-हाऊसिंग' किंवा एका भूखंडावर एका व्यक्तीचे घर बांधता येईल व त्याकरिता योग्य ते रेखांकन मंजूर करावे लागेल.

९. निवासी सदनिका/घरे बांधण्यासाठी ज्या संस्थेला शासकीय जमीन देण्यात आलेली आहे अशा प्रत्येक संस्थेने आपल्या सदस्यांच्या एकूण संख्येच्या २० टक्के सदस्य अनुसूचित जाती, अनुसूचित जमाती व भटक्या जमातीमधून नोंदवलेले असावे. ज्या संस्थांना यापूर्वीच जमीन देण्यात आलेली आहे अशा संस्थेत मागासवर्गाच्या सदस्यांची एकूण टक्केवारी २० टक्क्यांपेक्षा कमी असेल तर अशा संस्थांनी सदस्यांच्या संख्येच्या २० टक्के रिकाम्या जागा अनुसूचित जाती, जमाती व भटक्या जमाती मधील सदस्यांची नोंदणी करून ती टक्केवारी पूर्ण करावी.

१०. शासनाने मंजूर केलेल्या भूखंडावरील इमारतीमधील एकूण बांधाकामाच्या १५ टक्के क्षेत्र निवासी प्रयोजना व्यतिरिक्त इतर अधिक किफायतशीर प्रयोजनासाठी वापर करण्याची परवानगी महानगरपालिका क्षेत्रात, शासन व इतर क्षेत्रात जिल्हाधिकारी, शासनाने विहित केलेल्या शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्रमांक एलबीएल १०८६/२६४४/प्र.क्र. १९६/ग-८, दिनांक १४ जून, १९८८ मधील धोरणानुसार व विहित केलेल्या अटी व शर्तीवर देऊ शकतील. मात्र अशा परवानगीची अंमलबजावणी महानगरपालिकेने /नगरपालिकेने किंवा संबंधीत प्राधिकरणाने इमारत बांधण्यास परवानगी दिल्यापासून २ वर्षात न केल्यास परवानगी आपोआपच रद्द होईल. त्यानंतर अशा परवानगीचे नुतनीकरण करण्याकरिता पुन्हा अर्ज केल्यास शासन विचार करू शकेल.

११. शासकीय जमीन वाटपासाठी उपलब्ध आहे याची माहिती मिळालेल्या जनतेमधील व्यक्ती, त्या जमिनीसाठी अर्ज करतात व केवळ असेच अर्ज विचारात घेतले जातात व त्यानंतर कार्यवाही केली जाते. माहितीच्या अभावी गरजू व्यक्ती तशाच राहू नये. म्हणून शासन असे निदेश देत आहे की, जेथे वाटपासाठी फक्त एक किंवा दोन भूखंड स्वतंत्रपणे उपलब्ध असतील त्याखेरीज इतर ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्दीपत्रक देऊन असे भूखंड उपलब्ध असल्याची माहिती जनतेला द्यावी व अशा प्रसिध्दीपत्रकामध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्या कालावधीत जमिनीच्या विल्हेवाटी संबंधात जनतेकडून अर्ज मागवावे. म्हणजे स्वारस्य असलेल्या व्यक्ती संस्था स्थापन करू शकतील व अशा विनिर्दिष्ट कालावधीत जमीन मिळण्यासाठी अर्ज करू शकतील. यानुसार आलेल्या अर्जांची छाननी करून व सक्षम प्राधिकरणाच्या मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर करण्यात यावेत.

१२. वरील तरतूदीनुसार एखाद्या अभिन्यासात दोन पेक्षा अधिक भूखंड असल्यास वर्तमानपत्रात प्रसिध्दी पत्रक देऊन जनतेकडून अर्ज मागवावेत अशी तरतूद असली तरी अशा

रितीने प्राप्त झालेल्या अर्जातून ज्यांना जमीन प्रदान करावयाची त्या संस्थांची निवड कशी करावी याबद्दल कोणतेही निकष अथवा मार्गदर्शक तत्वे त्यात नमूद करण्यात आलेली नाहीत. म्हणून शासन आता असे निदेश देत आहे की, जेव्हा वर्तमानपत्रात प्रसिध्दी पत्रक देऊन भूखंडाचे वितरण केले जाईल तेव्हा ते पुढील मार्गदर्शक तत्वानुसार करण्यात यावे:-

अेक) शासकीय जमिनीचे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना वाटप करताना प्रसिध्दी पत्रकामध्ये (प्रेस नोटमध्ये) नमूद केलेल्या अखेरच्या तारखेपर्यंत, म्हणजेच विहित मुदतीत, प्राप्त झालेल्या अर्जाचाच विचार करण्यात यावा.

दोन) शासकीय जमिनीचे वाटप करताना एखाद्या अभिन्यासात (ले-आऊट) १० पेक्षा जास्त भूखंड उपलब्ध झाल्यास समाजातील खालील गटातील व्यक्तींनी स्थापन केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्यापुढे नमूद करण्यात आलेल्या, प्रमाणात भूखंडांचे वितरण करण्यात यावे:

अ. क्र.	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा गट	वितरणाकरिता उपलब्ध असलेल्या भूखंडांपैकी घावयाच्या भूखंडांचे प्रमाण.
१.	२.	३.
१)	केवळ स्वातंत्र्य सैनिक सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	५ टक्के
२) (अ)	केवळ सेवेत असलेले राज्य शासकीय अधिकारी/कर्मचारी, स्थानिकस्वराज्य संस्था/सार्वजनिक क्षेत्रातील महामंडळाचे कर्मचारी सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था.	१५ टक्के
२ (ब)	भूखंडाच्या सोडतीबाबत प्रसिध्दीपत्रकामध्ये नमूद केलेल्या अखेरच्या दिनांकापासून पुढील ५ वर्षात जे राज्य शासकीय अधिकारी/कर्मचारी नियतव्योमानानुसार निवृत्त होणारे आहेत त्यांच्यासाठी	५ टक्के
३)	केवळ सेवेत असलेले केंद्र शासनाने अधिकारी/कर्मचारी (मात्र यांत सशस्त्र दलातील आजी तसेच माजी अधिकारी/कर्मचारी यांचाही समावेश असेल) सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था,	५ टक्के
४)	अनुसूचित जाती/जमाती, विमुक्त जाती भटक्या जमाती व नवबौद्ध या मागासवर्गातील व्यक्ती १०	१० टक्के

	टयके सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था (उरलेल्या १० टयके सभासद इतर जाती जमातीचे असावे असा आजचा दंडक आहे.)	
५)	राज्य पातळीवर प्राविण्य मिळविलेले अथवा मान्यता प्राप्त झालेले साहित्यिक, कलाकार, व क्रिडापटू आणि पत्रकार यांची संख्या ज्या संस्थांत किमान ५० टक्के आहे अशा गृहनिर्माण संस्था (एखाद्या सभासदाने राज्य पातळीवर साहित्यिक, कलाकार किंवा क्रिडापटू म्हणून प्राविण्य मिळविलेले आहे किंवा नाही हे प्रमाणित करण्याचा अंतिम अधिकार संबंधित मंत्रालयीन विभागाचा राहिल.)	१० टक्के
६)	लोकप्रतिनिधी (म्हणजे विद्यमान खासदार, आमदार व माजी खासदार व आमदार) सदस्य असलेल्या गृहनिर्माण संस्था	५ टक्के
७)	इतरेजन सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था	४० टक्के
८)	शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयाकरिता राखीव	५ टक्के

तीन) वरील पैकी एखाद्या गटातील संस्थांकडून मूळीच अर्ज प्राप्त झाले नाहीत तर त्या गटातील सर्व भूखंड आणि त्या गटाकरिता उपलब्ध असलेल्या भूखंडापेक्षा कमी अर्ज प्राप्त झाले तर, त्या गटातील उर्वरित भूखंड हे इतरेजन सदस्य असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थाकरिता उपलब्ध होणा-या भूखंडात समाविष्ट करण्यात यावे.

चार) त्या त्या गटातील पात्र अर्जदार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची संख्या त्या गटाला उपलब्ध असलेल्या भूखंडापेक्षा जास्त असल्यास जाहीररित्या चिठ्ठया टाकून कोणत्या संस्थाना भूखंड द्यावयाचे हे ठरविण्यात यावे.

पाच) अभिन्यासातील भूखंडांची संख्या १० पेक्षा कमी असल्यास त्यापैकी २ भूखंड शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयासाठी राखून ठेवून बाकी भूखंडाची वर (दोन) मध्ये निर्देशित केल्याप्रमाणे वर्गवारी न करता प्राप्त झालेल्या अर्जातून वरील (चार) मध्ये निर्देशित केल्याप्रमाणे सरळ चिठ्ठया टाकून कोणत्या संस्थाना भूखंड द्यावयाचे हे ठरविण्यात यावे.

सहा) अभिन्यासातील भूखंडांची संख्या १० पेक्षा जास्त व १० च्या पटीत नसल्यास स्वाभाविकपणे वरील (दोन) मध्ये म्हटल्याप्रमाणे वर्गवारी केल्यानंतर काही भूखंड शिल्लक राहतील. प्रत्येक गटातील अर्जदारांची संख्या लक्षात घेऊन असे शिल्लक राहिलेले भूखंड एका किंवा अधिक गटात समाविष्ट करण्याचे स्वातंत्र्य शासनाला राहिल.


सात) वरीलप्रमाणे भूखंडाची वर्गवारी करताना जर एखाद्या गटाकरिता उपलब्ध होणा-या भूखंडाची संख्या ही पूर्णांकात नसेल तर, त्या प्रत्येक गटाकरिता कोणता जवळचा पूर्णांक निवडावा हे शासनाने, प्रत्येक गटात प्राप्त झालेल्या अर्जाच्या संख्येचा व शासनाला योग्य वाटतील अशा अन्य बाबींचा विचार करून ठरवावे.

आठ) धर क्र. (दोन) मधील बाब क्र. (८) तसेच क्रमांक (पाच) येथे म्हटल्याप्रमाणे ज्यावेळी भूखंडांचे वाटप शासनाच्या स्वेच्छा निर्णयानुसार केले जाईल तेव्हा ते भूखंड विशिष्ट संस्थांना वितरित करण्यासंबंधीची कारणे लेखी नमूद करणे आवश्यक राहिल.

१३. शासन आता असाही निदेश देत आहे की, यापुढे शासन मंजूर करील ती प्रकरणे तसेच ज्या प्रकरणात अंतिम आदेश काढलेले आहेत किंवा भाडेपट्टा/ सनद निष्पादित झाली आहे किंवा यापुर्वी शासनाने मंजूर केलेल्या सर्व प्रकरणात (जमीनीचा ताबा दिलेला असो किंवा नसो) सदनिका हस्तांतर करणे किंवा भाड्याने देणे याबद्दल जोडपत्र ब मधील अट क्र. ९, १०, व ११ लागू होतील. तसेच जमीन मंजूरीचे हेतूपत्र किंवा अंतिम आदेश किंवा भाडेपट्टा / सनद निष्पादित झाली असेल तरीही सदनिका भाड्याने देण्याबाबत / हस्तांतर करण्याबाबत असलेल्या अटी अट क्र. ९, १०, व ११ प्रमाणे सुधारित होतील. तसेच सदनिका हस्तांतरीत झाली असल्यास नवीन धोरणाप्रमाणे नियमित करण्यात येतील.

१४. हा शासन निर्णय वित्त विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. प्र.क्र. ८०१ / ९९/व्यय-९ दिनांक ९/७/१९९९ अन्वये दिलेल्या सहमतीनुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,


(द. शि. फाटक)
कार्यासन अधिकारी
महसूल व वन विभाग

सहपत्रे:- जोडपत्र 'अ' व 'ब'

(शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्रमांक एलसीएस १०९५/प्र.क्र.३७/९५/
ज-१, दिनांक ९ जुलै १९९९ ची सहपत्रे)

जोडपत्र 'अ'

सलवतीचे भोगवटामूल्य/पट्टेभाडे देऊन शासकीय जमीन मिळवू पाहणा-या सहकारी
गृहनिर्माण संस्थेतील सदस्यांच्या मान्यतेसाठी अर्हता :-

१. संस्थेचे सदस्य हे गिदान १५ वर्षे महाराष्ट्राचे रहिवासी असले पाहिजेत. तथापि, महाराष्ट्र राज्यास नेमून दिलेले सरकारी कर्मचारी, संसद सदस्य, विधानसभा/विधानपरिषद सदस्य आणि आजी किंवा माजी सैनिक इत्यादींच्या बाबतीत काळावधी विनिर्दिष्टय काळावधीच्या कमी असलेल्या त्यांना ही अर्हता लागू होणार नाही.
२. ज्या कोणत्याही सदस्याला नोकरी व्यवसाय किंवा उत्पन्न मिळविण्याचा इतर कोणताही स्वतंत्र मार्ग नसेल अशा सदस्यांचा सदस्यत्वासाठी विचार करण्यात येऊ नये.
३. कोणत्याही व्यक्तीचा उत्पन्न गट निश्चित करण्याच्या प्रबोधनासाठी त्या सदस्यांच्या कुटुंबाचे मागील ३६ महिन्यांचे एकूण मासिक उत्पन्न विचारात घेतले पाहिजे.
४. एका महानगर पालिका क्षेत्रात एका व्यक्तीस स्वतःचे स्वतंत्र किंवा गृहनिर्माण संस्थेत केवळ एकच घर/सदनिका घेता येईल.
५. सदस्याने किंवा त्याच्या पत्नीने/तिच्या पतीने किंवा त्याच्या/तीच्या कोणत्याही अज्ञान मुलाने किंवा सदस्यांवर अवलंबून असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीने तो ज्या संस्थेचा सदस्य होऊ इच्छित असेल त्या संस्थेच्या कार्यक्षेत्रातील कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य होता कामा नये.
६. सदस्याला किंवा त्याच्या पत्नीला/तिच्या पतीला सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कार्यक्षेत्रात सरकार कडून एखादा भूखंड किंवा अधिग्रहणातून मुक्त केलेल्या जागेसह जागा सबलतीच्या दराने मिळालेली असता कामा नये.
७. एखाद्या शासकीय कर्मचा-याचा सेवेत असतांना मृत्यू झाला तर त्याच्या/तिच्या पती/पत्नीला त्या कर्मचा-याच्या निवृत्तीच्या नियत वयोमानाच्या दिनांकापर्यंत संस्थेचे सदस्यत्व मिळण्यास पात्र समजण्यात यावे. त्याकरिता हेतूपत्राच्या दिवशी सरकारी कर्मचारी शासन सेवेत असला पाहिजे ही अट याबाबतीत शिथिल करण्यात यावी. मात्र सभासदाच्या विहीत केलेल्या इतर अटी व शर्ती तशाच लागू राहतील.
८. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला ज्या दिनांकास हेतूपत्र देण्यात येईल त्या दिनांकास शासकीय कर्मचारी सेवेत असला पाहिजे तसेच असा कर्मचारी सदस्यत्वास पात्र समजण्यात येईल.

(शा.नि.म.व.व.वि. क्र.एलसीएस-१०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१ दिनांक
१/७/१९९९ ची सहपत्रे)

जोडपत्र 'ब'

शासकीय जमिनी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना देण्याबाबतच्या अटी व शर्ती

:-

१. जमिनीचा ताबा संस्थेला देण्यापूर्वी संस्थेने स्वतःची नोंदणी करून घेतली पाहिजे.

२. जमिनीचा विकास व त्या प्रयोजनासाठी आवश्यक असलेल्या इतर सर्व सुखसोयी व सेवा संस्था स्वतःच्या खर्चाने करून घेईल.

३. जमिनीवर कोणतेही बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी संस्था महानगरपालिका/नगरपालिका किंवा यथास्थित अशाच इतर कोणत्यातरी स्थानिक प्राधिकरणाकडून इमारतीचे नकाशे संगत करून घेईल.

४. कब्जेहक्काने जमीन दिल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अन्वये संस्था अनन्य संक्राम्य व अविभाज्य भोगवटादार वर्ग-२ म्हणून जमीन धारण करील.

५. संस्था जमीन ताब्यात घेतल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या आत त्यावर नियासी इमारती/घरे बांधील

६. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ३६(४) मध्ये उपबध्दित केल्याप्रमाणे असेल त्या व्यतिरिक्त संस्थेस शासनाच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग गहाण ठेवता येणार नाही.

७. संस्थेच्या उपविधित काहीही तरतूद असली तरी संस्था जिल्हाधिकारी/आयुक्त/शासन यांच्या लेखी परवानगी शिवाय कोणत्याही नवीन सदस्याचे नांव नोंदवणार नाही किंवा उक्त प्राधिका-यांनी मान्यता दिलेल्या सदस्यांच्या जागी दुसरा सदस्य घेणार नाही आणि उक्त प्राधिका-यांस अशी विनंती मान्य करण्याचा किंवा फेटाळण्याचा किंवा उक्त प्राधिका-याला योग्य अशा अटी व शर्तीवर परवानगी देण्याचा अधिकार राहिल.

८. घरे/सदनिका ताब्यात घेण्यासाठी तयार झाल्यानंतर लगेच सदस्यांनी जातीने त्याचा ताबा घेतला पाहिजे.

९. अ) शासकीय भूखंडावर खाजगी व्यक्तींनी (आमदार/खासदार/ लोकप्रतिनिधीसह) स्थापन केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील त्यांची सदनिका, सदनिकेच्या पूर्णत्वाना दाखला मिळालेल्या तारखेपासून ५ वर्षांनंतर/१० वर्षांनंतर/१५ वर्षांनंतर विक्री /हस्तांतर करता येईल. मात्र कोणत्याही सदस्याला त्याची सदनिका ५ वर्षांपर्यंत विक्री /हस्तांतर करता येणार नाही. सदस्याला गुहिलप्रमाणे शासनाकडे विक्री/हस्तांतरण फी प्रती चौरस फुट भरावी लागेल.

अ. क्र.	क्षेत्र	विक्री/हस्तांतरण फी चा प्रती चौरस फुटाचा दर (रुपयात)		
		५ वर्षांनंतर	१० वर्षांनंतर	१५ वर्षांनंतर
१.	मुंबई शहर जिल्हा	५००	३००	२००
२.	मुंबई उपनगर जिल्हा	२५०	१५०	१००
३.	वरील (१ व २ येथील) क्षेत्राव्यति- रिक्त इतर महानगरपालिका क्षेत्र	२००	१२०	८०
४.	वरील १, २ व ३ व्यतिरिक्त इतर नगर पालिका क्षेत्र	१००	६०	४०
५.	ग्रामीण क्षेत्रासाठी	२५	१५	१०

य) सदस्य शासकीय कर्मचारी असेल तर त्याची सदनिका/घर सदनिकेचा ताया दिल्यापासून १५ वर्षांनंतर किंवा त्याच्या सेवानिवृत्ती (यापैकी जे अगोदर घडेल तेव्हा) त्याला विक्री/हस्तांतरण करता येईल त्यासाठी त्याला पुढीलप्रमाणे विक्री/हस्तांतरण फी आकारण्यात यावी.

- | | |
|---|-----------------------|
| १. मुंबई शहर जिल्हा | रु.२०० प्रती चौरस फूट |
| २. मुंबई उपनगर जिल्हा | रु.१०० प्रती चौरस फूट |
| ३. वरील (१ व २ येथील) क्षेत्राव्यतिरिक्त इतर महानगरपालिका क्षेत्र | रु.८० प्रती चौरस फूट |
| ४. वरील १, २ व ३ व्यतिरिक्त इतर नगर पालिका क्षेत्र | रु.४० प्रती चौरस फूट |
| ५. ग्रामीण क्षेत्रासाठी | रु.१० प्रती चौरस फूट |

क) हस्तांतरण जर कुटुंबातील सदस्याकडे होत असेल तर हस्तांतरण फी देण्याची आवश्यकता असणार नाही. हस्तांतरण फी पासून सुट मिळण्यास कुटुंबाची व्याख्या पुढीलप्रमाणे असेल:-

कुटुंब या शब्दप्रयोगाचा अर्थ हा संबंधीत व्यक्तीचा विवाहसाथी, त्याचा मुलगा, विवाहित किंवा अविवाहित मुलगी किंवा भाऊ किंवा बहिण किंवा सुन किंवा नातू किंवा नात (यात मुलीच्या मुलाचा/मुलीचा देखील समावेश होतो.) किंवा दत्तक मुलगा किंवा मुलगी असा आहे.

१०. यापुढे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमिन मंजूर करतांना त्या संस्थेतील सदस्याला त्याची सदनिका/घर शासनाला समर्पित करण्याची अट लागू राहणार नाही. मात्र अशा सदस्याला त्याची सदनिका/घर त्याने भाड्याने दिल्यास वरील हस्तांतरण फी च्या रकमेच्या ५ टक्के दराने प्रतीवर्षी वार्षिक अधिमुल्य शासनास भरावे लागेल.

११. या शासन निर्णयाच्या पूर्वी ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमीन मंजूर करण्यात आलेली आहे त्या संस्थेतील सदस्याने घर/सदनिका भाड्याने देण्यासाठी अर्ज केल्यापासून ३ महिन्यांत शासनाकडून योग्य ती कार्यवाही न झाल्यास अशा सदस्याला त्याची सदनिका/घर कोणासही भाडेपट्टीने/पोटभाड्याने अथवा लिव्ह अँड लायसन्स तत्वावर देण्याची मुभा राहिल. मात्र त्याकरिता सदर सदस्याला हस्तांतरण फी च्या रकमेच्या ५ टक्के दराने अधिमुल्य प्रतीवर्षी शासनास भरावे लागेल.

१२. संस्थेने बांधलेल्या इमारतीमध्ये जिल्हाधिका-यांच्या लेखी पूर्व परवानगी शिवाय कोणतीही भर घालणार नाही किंवा फेरफारही करणार नाही. तसेच रस्ते, इमारती इत्यादीने बांधकाम गुरु करण्यापूर्वी संस्थेला सदस्य संख्येत घट झाली असल्यास ती तसे जिल्हाभिका-यास गळविले आणि सदस्य संख्येत अशी घट झाल्याच्या परिणामी संस्थेच्या वाजवी आवश्यकतेच्या मानाने कोणतीही जमीन अतिरिक्त ठरली असेल तर अशी जमीन पुन्हा परत देण्याचा जिल्हाधिका-यास अधिकार असेल.

१३. संस्था त्या क्षेत्रात प्रचलित असलेला कृषीतर कर वेळोवेळी नियमितपणे भरेल.

१४. जमिनीचे वाटप जमीनीवरील सर्व खाणी, खनिज पदार्थ दगड खाणी यावरील शासनास अधिकार राखून ठेवण्यात येईल या शर्तीस अधीन राहिल. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे दगड खाणीचे काम करण्यासाठी व त्याचा शोध घेण्यासाठी सर्व वाजवी सोयीसह त्या ठिकाणापर्यंत पोचण्याचे संपूर्ण स्वातंत्र्य शासनास आहे.

१५. भविष्य काळात शासनास एखादी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी पाहिजे असल्यास जमिनीचे किंवा तिच्या भागाचे वाटप रद्द करण्यात येईल. आणि प्रस्तुतची जमीन किंवा जो परत घ्यावयाचा असेल असा तिचा भाग यासाठी संस्थेने भरलेल्या जमिनीच्या किंमतीइतकी रक्कम तसेच त्यावर एखादी इमारत किंवा काही बांधकाम असल्यास त्याची

किंमत संस्थेला भरपाई म्हणून दिल्यानंतर शासनाकडून परत घेण्यात येईल. एखादी जमीन किंवा तिच्या भाग सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आवश्यक आहे किंवा कसे त्या संबंधात तसेच या जमिनीवर जी इमारत किंवा संरचना असेल त्याबाबतीत सार्वजनिक बांधकाम व गृहनिर्माण विभागाच्या कार्यकारी अभियंत्याने ठरविलेली किंमत यासंबंधात शासनाचा निर्णय संस्था अंतिम म्हणून स्विकारेल.

१६. जमीन देण्याच्या शर्तीपैकी एखाद्या शर्तीचे उल्लंघन झाले असेल त्याबाबतीत आणि असे उल्लंघन झालेले असल्याबद्दल कळविणारी नोटीस जिल्हाधिकार्याने ज्या तारखेस पाठविली असेल त्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत उक्त संस्थेने उल्लंघन सुधारण्याच्या दृष्टीने कोणतीही उपाययोजना करण्याबाबत संस्थेकडून कसूर झाली असेल तर संस्था बेदखल केली जाण्यास पात्र ठरेल आणि कोणतीही भरपाई न देता ती जमीन त्यावरील इमारतीसह शासन परत घेईल.

१७. जमीन देण्याच्या शर्तीपैकी एखाद्या शर्तीने संस्थेच्या एखाद्या सदस्याकडून उल्लंघन झाले असेल तर उक्त उल्लंघनाच्या बाबतीत ताबडतोब उपाययोजना करण्यास तिच्या सदस्यास भाग पाडण्यासाठी आवश्यक ती कार्यवाही करणे संस्थेवर बंधनकारक असेल. आणि असे उल्लंघन झाले असल्याबद्दल कळविणारी नोटीस ज्या तारखेस पाठवण्यात आली असेल त्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत उक्त सदस्याने उल्लंघनाच्या बाबतीत उपाययोजना करण्यास कसूर केल्यास असे उल्लंघन खुद्द संस्थेनेच केले आहे असे समजण्यात येईल आणि संस्था घरील शर्ती प्रमाणक १६ अन्यथे कार्यवाही केली जाण्यास पात्र ठरेल.

१८. जमीन ताब्यात मिळाल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या कालावधीत संस्था तिला दिलेल्या जमिनीवर प्रत्येक १०० चौरस मीटरला एक याप्रमाणात योग्य जातीचे झाड लावेल आणि कायम जोपासना करील.

१९. संस्था उपरोक्त अटी व शर्तीचे तसेच प्रकरणांची परिस्थिती आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखाली केलेले नियम लक्षात घेवून जिल्हाधिकारी लाविलेला अशा इतर अटी व शर्ती समाविष्ट असलेला व त्या मान्य ठरणारा करारनामा करून घेईल.